



Planbeskrivning

Detaljplan för del av SALTVIK 2:35

Antagandehandling



Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Till förslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Checklista betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- PM Översiktlig geoteknisk undersökning
- PM Miljögeoteknisk markundersökning
- PM Brunnsutredning, Vård- och omsorgsboende Saltvik.
- Grundkarta
- Förteckning över samrådskrets
- Fastighetsförteckning
- Sammanfattning av prövning mot MB 17:18c.5
- Bakgrund för kriterier till prövning MB 17:18c.5

Avsändare

Härnösands kommun

871 80 Härnösand

Telefon: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se

Läs mer på: <https://www.harnosand.se/detaljplanering>

Detaljplanen har tagits fram av Härnösands samhällsförvaltnings plan- och byggavdelning på delegation från kommunstyrelsen/fullmäktige.

Medverkande

Planhandläggare Linda Johansson

Planhandläggare Sara Eby Palm

Arkitekt Tomas Karlström

Trafik- och infrastrukturplanerare Ulf Rehnberg

Mark och exploateringsfrågor Hanna Viklund

Kommunekolog Monika Bertgren

Teknisk handläggare Matildha Litström Landström

Miljöhandläggare Dan Tjell

Fritidshandläggare Sandra Sjölander

Innehållsförteckning

1. Planens syfte	5
2. Planens huvuddrag	5
3. Plandata	5
<i>Läge</i>	<i>5</i>
<i>Areal och markägoförhållanden.....</i>	<i>5</i>
4. Tidigare ställningstaganden.....	6
<i>Översiktsplan</i>	<i>6</i>
<i>Riksintresse.....</i>	<i>6</i>
<i>Detaljplan</i>	<i>7</i>
<i>Fastighetsplan</i>	<i>7</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>7</i>
<i>Planbesked</i>	<i>7</i>
<i>Samråd</i>	<i>7</i>
<i>Granskning</i>	<i>7</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>7</i>
5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken 8	
<i>Miljökonsekvensbeskrivning.....</i>	<i>8</i>
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>8</i>
6. Barnkonventionen (SFS 2018:1197)	8
7. Planområdets förutsättningar	10
<i>Historik</i>	<i>10</i>
<i>Natur</i>	<i>11</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>15</i>
<i>Friytor</i>	<i>16</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>16</i>

<i>Gator och trafik</i>	<i>17</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>19</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>20</i>
8. Planförslaget	21
<i>Natur</i>	<i>21</i>
<i>Bebyggelseområden</i>	<i>23</i>
<i>Friytor</i>	<i>26</i>
<i>Vattenområden</i>	<i>26</i>
<i>Gator och trafik</i>	<i>28</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>31</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>31</i>
9. Genomförande.....	32
<i>Organisation.....</i>	<i>32</i>
<i>Fastighetsrätt</i>	<i>35</i>
<i>Teknik</i>	<i>36</i>
<i>Ekonomi.....</i>	<i>37</i>
10. Konsekvenser av planens genomförande	38
<i>Naturmiljö och allmänhetens tillgänglighet.....</i>	<i>38</i>
<i>Skuggning och utsikt</i>	<i>39</i>
<i>Trafikflöden</i>	<i>39</i>
<i>Gemensamhetsanläggning för Vatten</i>	<i>39</i>
<i>Anslutningsväg</i>	<i>39</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>40</i>
11. Medverkande	40
12. Revidering.....	40
Bilaga: Planprocessen	I

1. Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för vård- och omsorgsboende i ett avskilt läge med tillgång till kollektivtrafik och goda transportförbindelser med centrala Härnösand, som tar hänsyn till rekreation och befintlig bebyggelsemiljö.

2. Planens huvuddrag

Platsen möjliggör byggnation av vård- och omsorgsboende inom del av fastigheten Saltvik 2:35. En ny in- och utfart till området tillskapas från befintlig väg, Saltviksvägen. Parkering ska ske på den egna fastigheten. Intill befintliga vattendrag som finns inom området och mot Älandsfjärden ska en skyddszon med naturmark och prickad mark tillskapas och där tillåts ingen byggnation.

Detaljplanen hanteras med standardförfarande.

3. Plandata

Läge

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 4,9 ha (49 115m²) och Härnösands kommun är markägare.



Figur 1. Kartbild över planområdet.
copyright Härnösand kommun.

4. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2011 och aktualitetsförklarad april 2016, redovisas området som Bebyggelse och rekreation. Kategorin beskrivs som markanvändning som huvudsakligen består av fritidsboenden och där omkringliggande områden är värdefulla för det rörliga friluftslivet. Inom denna markanvändning och vid nyexploatering ska upprättande av detaljplan övervägas. Bebyggelsemiljön ska inte försämrats vid ny-, om- eller tillbyggnader, skriver översiktsplanen.

Samhällsförvaltningen bedömer att planförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplan

Området saknar detaljplan i utgångsläget.

Fastighetsplan

Det finns ingen tomtindelning för området.

Strandskydd

Inom planområdet finns två små vattendrag som omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom från Härnösands kommunfastigheter till samhällsförvaltningen 2020-11-06. Önskemål från sökanden var möjliggörande av bostäder samt vård- och omsorgsboende, med plats för ett flertal byggnader samt för parkering till boende och till områdets verksamheter. Samhällsnämnden beslutade i § 143 2020-11-19 att planarbetet kan påbörjas.

I samband med bearbetning inför samrådet övergick ärendet till att enbart pröva för vård- och omsorgsboende, för att få en mer tidseffektiv planprocess.

Samråd

Beslut om samråd togs med delegationsbeslut den 23/6 2021. Beslutet är fattat med stöd av delegationsordningen för Samhällsnämnden i Härnösands kommun, och med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11§.

Granskning

Beslut om granskning fattades 2021-09-13 som ordförandebeslut av samhällsnämndens ordförande.

Planprogram

Det finns inget planprogram för planområdet.

5. Förenligt med 3, 4 och 5:e kapitlet Miljöbalken

Miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och bifogas handlingarna. Plangenomförandet bedöms inte medföra en betydande inverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten eller andra resurser, dvs. allmänna intressen enligt 3 och 4 kap i Miljöbalken. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska en bedömning göras om den nya planen kan påverka att miljökvalitetsnormerna (MKN) enligt miljöbalkens 5 kapitel överskrids. Härnösands kommun omfattas av MKN för utomhusluft och för vattenförekomster.

Enligt VISS (VISS – Vatten Informations System Sverige) bedöms Vattenförekomsten Älandsfjärden ha en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status då halterna av TBT, kvicksilver, PAH och bly överskrids. Miljöproblemen bedöms härröra från övergödning och syrefattiga förhållanden samt från miljögifter och förorenade sediment, främst orsakade av främst beroende påverkan från långväga luftburna föroreningar, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol.

I centrala Härnösand, Nybrogatan, mäts MKN för luft. Nybrogatan är hårt belastad av biltrafik och mätningar visar inte att MKN för luft överskrids. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka MKN för luft och inte heller för vatten på ett negativt sätt.

6. Barnkonventionen (SFS 2018:1197)

Barnkonventionen blev svensk lag 1 januari 2020 och ska därmed införlivas i samhällsplaneringen.

Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter.

Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (art. 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av t ex funktionshinder eller språkkunskaper (art. 2). Därutöver har barn, enligt barnkonventionen, även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Ett genomförande av planförslaget, möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende, bedöms inte få påtagliga, direkta eller indirekta konsekvenser för barn. Bedömningen görs bland annat utifrån att en stor del av naturområdet som möjliggör för lek kommer även fortsättningsvis finnas kvar i området.

7. Planområdets förutsättningar

Historik

På ortofoton från år 1958–1960 består planområdet av skogsmark. På ortofoto från 1970 syns ett fåtal hus. Någon verksamhet har inte funnits på platsen.

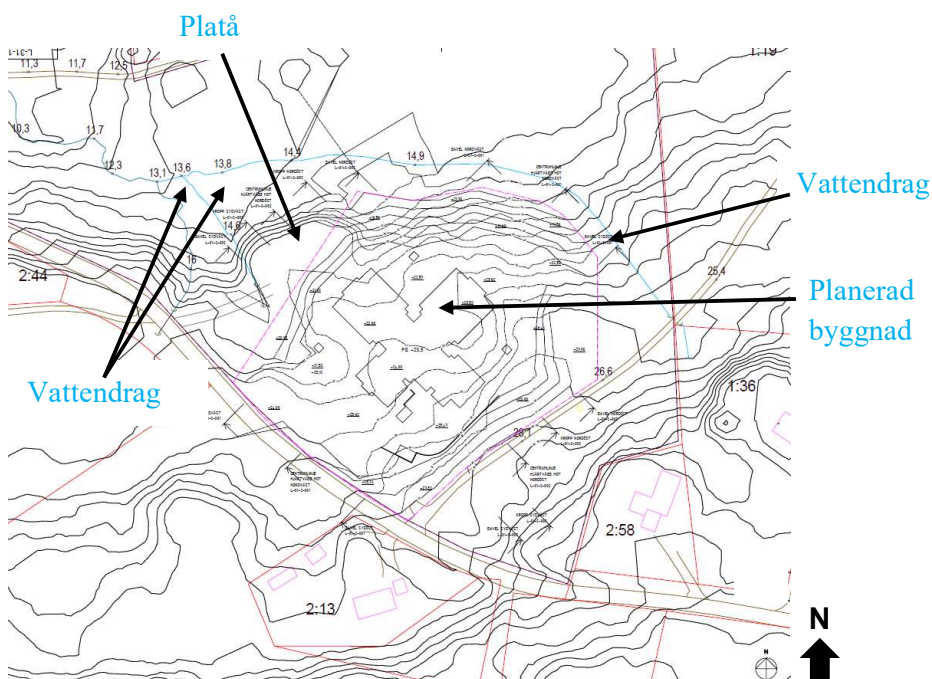


*Figur 2. Planområdet har skogsmark på ortofoto från 1958/-60.
copyright Härnösand kommun*

Natur

Mark och vegetation

En översiktlig naturinventering har gjorts av kommunens planekolog den 10 juni 2021 på del av fastigheten Saltvik 2:35. Någon detaljerad naturinventering har inte gjorts i området.



Figur 3. Situationskarta

Bild från Tyréns AB

Hela den planerade ytan där byggnation planeras ligger på en **platå** som under ett flertal omgångar har fyllts med överskottsmassor av okänt ursprung. Det har genom åren skapats en kraftig onaturlig sluttning från platån mot omkringliggande naturmark. Vid sluttningen på den östra delen av platån finns även spår av gamla bildelar. På platån växer inga särskilt skyddsvärda växter utan bara vanligt förekommande ruderata arter som trivs i denna typ av miljöer. Platån omges av två bäckar, en som rinner från den västra delen under Saltviksvägen och den andra bäcken som rinner nedströms från den södra sidan av den tänkta exploateringen.

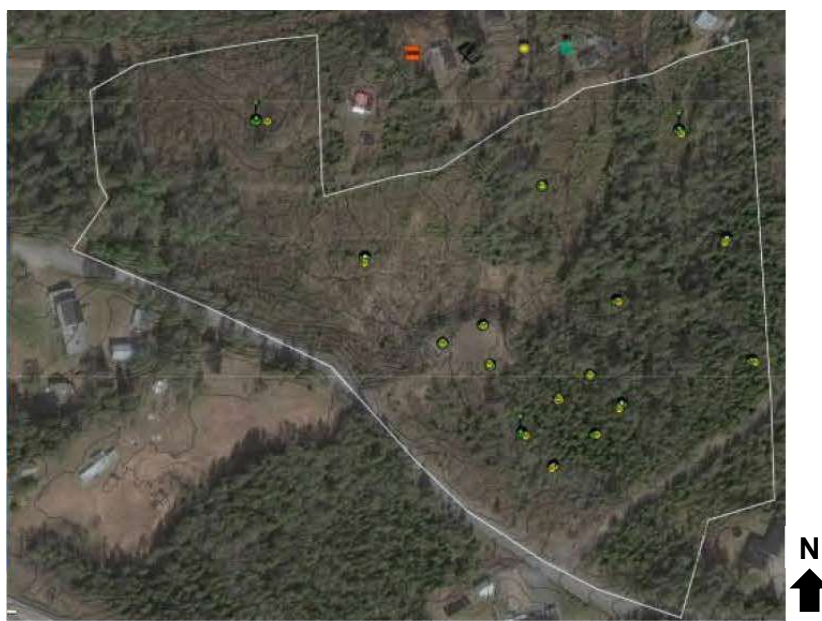
Den **östra delen** av den tänkta exploateringen är den naturmark där störst hänsyn bör tas. Här växer en hel del stora tallar som omsluts av en lövrik vegetation av gråal, sälg och björkar. I bottenskiktet närmare bäcken växer bland annat träjon och ekbräken. Högre upp mot platån övergår marken mer till en torrare barrskog med granar, där det i bottenskiktet växer mer blåbärsris och skogsstjärna.

På den **norra delen** har marken tidigare föryngringsavverkats och består idag av ogenomtränglig och tät slyskog av olika lövträd som björk, gråal och sälg. Några speciella naturvärden bedöms inte finnas i detta område.

I den **västra delen** av området är marken utfylld i omgångar och några skyddsvärda växter har inte påträffats i området. Vid sydvästra hörnet finns en mindre parkeringsficka. I det området växer den invasiva arten blomsterlupin. Vid en kommande exploatering är det mycket viktigt att arten tas om hand så att de invasiva arterna inte sprids i området. Lupiner bör tas bort innan eventuell utfyllnad sker i området.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

I samband med planarbetet har Tyréns AB genomfört en översiktlig geoteknisk utredning av planområdet.



Figur 4. Geotekniskt undersökningsområde samt provpunkter.

Bild från den miljöteknik undersökningen
Tyréns AB

Vid tiden för utredningen var planområdet större, men av hänsyn till planärendets brådskande karaktär gjordes en snävare avgränsning efter undersökningen.

Utredningen prövade de geotekniska förhållandena mot flerbostadshus i nordväst, vård- och omsorgsboende i sydost och mot naturmark på övriga ytor. Utredningen i fält samkördes med en geoteknisk utredning på projekteringsnivå, men resultaten för planförslagets detaljeringsnivå hanterades i ett separat PM, se bilaga PM/Geoteknik.

Utredningen gör följande bedömning:

Geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar inom området bedöms som goda för planerad markanvändning. I stort utgörs området av ytligt förekommande silt och morän samt en grundvattennivå ca 2 m under befintlig mark.

Inom delar av fastigheten planeras byggnationer vilka i sin tur erfordrar omfattande justeringar av marknivåer (uppfyllnad). Rådande förutsättningar, med fast lagrade jordar av silt och morän, innebär att marken tål stora laster och att sannolikt är utförandet tekniskt och ekonomiskt (p.g.a. masshanteringen) mer styrande än de geotekniska förutsättningarna.

Markföroreningar

I samband med planarbetet har det genomförts en miljöteknisk markundersökning inom planområdet, se bilaga PM Miljöteknisk markundersökning. Särskild uppmärksamhet har riktats mot de fyllnadsmassor som finns inom planområdet nära väg 1126.

Provtagningarnas resultat har jämförts med två olika riktvärden. Det ena är Naturvårdsverkets gränsvärden för Känslig Markanvändning (KM), där bostadsanvändning ingår. Halterna ska ligga lägre än KM för att vara acceptabla. Det andra riktvärdet är Naturvårdsverkets gränsvärden för Mindre än Ringa Risk (MRR), som är kopplat till hur jordmassorna ska hanteras.

Utredningen sammanfattar **riskbedömningen** så här:

Påträffade halter är generellt låga, dock finns det förhöjda halter av arsenik på området punkt 21T04 där byggnaden ska placeras samt av PAH i provpunkt 21T10. Halterna är till stor del kopplade till fyllnadsmassor på planområdet, dock har höga halter arsenik påträffats i naturlig jord också.

På fyllnadsmassorna ska inga bostäder byggas och ingen grävning planeras på det aktuella området. Det bedöms inte finnas risk med att massorna lämnas kvar då det framförallt är kopplat till en särskild punkt (21T10).

Beräkning av medelvärden på området visar att halterna understiger riktvärden för KM. När det gäller beräkning av medelhalter inom fyllningen så överstiger PAH H riktvärdet för KM och delriktvärdet intag av växter men jämför man med medelhalterna på övriga området där halterna är låga blir risken liten. Medelhalter av PAH M och arsenik understiger delriktvärde och riktvärde för KM.

Utredningen landar i följande **rekommendationer**:

Då det finns förhöjda halter på platsen så kan inte massor hanteras fritt. Ska massor lämna fastigheten krävs en anmälan till tillsynsmyndigheten. Detta gäller både naturlig jord och fyllnadsmassor då halter är över MRR (Mindre än ringa risk – Naturvårdsverket) hittats.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan hantering av massor.

Markradon

Utförda undersökningar visar på normalradonmark, se bilaga översiktlig PM/Geoteknik.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Direkt norr om planområdet finns småhusbebyggelse bestående av fritidsbostäder. Söder, öster och väster om planområdet finns några permanentbostäder.

Verksamheter

Några verksamheter finns inte i direkt anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Området är idag inte tillgängligt då det består av naturmark.

Kulturmiljö och gestaltning

Inga byggnader eller miljöer som är av särskilt kulturhistoriskt värde finns inom planområdet eller dess närhet. Miljön karaktäriseras av skogsmark med enstaka eller mindre grupper av småhusbebyggelse.



Figur 5. Översiktsbild: Fastigheter kring planområdet
copyright Härnösand kommun

Friytor

Lek och rekreation

Platsen ger möjlighet för lek och rekreation i befintlig naturmiljö. Stigar har uppmärksammats i området samt tecken på aktivitet i området nära det östra vattendraget.

Naturmiljö

Den översiktliga naturinventeringen visar att en exploatering är möjlig ur naturvårdssynpunkt på den aktuella platsen. Under förutsättning att de stora tallarna bevaras och att hänsyn tas till de naturvärden som finns kring den östra delen av området närmare bäckmiljön. Ett skyddsavstånd på minst 10 meter bör lämnas till bäcken på den östra delen av området.

För övrigt måste lupinerna vid det sydvästra hörnet fraktas bort så att de inte sprider sig i området.

Vattenområden

Två mindre vattenstråk löper genom planområdet, se figur 6 och 7 samt i figur 3.



Figur 6. Vattenstråk åt nordost
Foto: Hanna Krämmer



Figur 7. Vattenstråk som rinner under
Saltviksvägen
Foto: Hanna Krämmer

Gator och trafik

Gatunät

Vägnätet intill planområdet består av Saltviksvägen, som är allmän väg (nr 1126), samt av två enskilda vägar, se figur 8.

Den nordvästra enskilda vägen korsar planområdet och leder till sommarstugorna direkt norr om plangränsen. Den utgör en gemensamhetsanläggning (ga:4) för flera fastigheter där bland andra Saltvik 2:35 ingår.

Den sydöstra enskilda vägen korsar också planområdet och leder till Kornsvedjan i nordost (fastighet Saltvik 1:19 m.fl.). Trafikverket är huvudman för Saltviksvägen (väg 1126). Vägen har ett servitut som belastar Saltvik 2:35.



Figur 8. Saltviksvägen är statlig medan anslutningarna är enskilda vägar.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet saknas infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Trafikanter hänvisas till stigar och till befintligt vägnät.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats ungefär 400 meter väster om planområdet. Den heter Saltvik 159 och trafikeras av länstrafiken. Planområdet ligger inom 200 meter från en busslinje.

Övrig motortrafik

I Trafikverkets Nationella VägDatabas (NVDB) har Saltviksvägen en dygnsmedeltrafik på 80 fordon per dygn, varav 10 är lastbilar. Uppgifterna mättes in 2010.

Parkering

Det finns en mindre parkering för 2–3 bilar invid Saltviksvägen vid planområdets övre del. Där det finns bostadshus och sommarstugor sker parkering på den egna fastigheten.



*Figur 9. Vit ring visar område där det finns möjlighet att parkera idag.
Ortofoto från kommunens kartdatabas.
copyright Härnösand kommun.*

Utfarter

Längs Saltviksvägen finns befintliga in- och utfarter. Dessa är till de bostadsfastigheter och sommarstugor som finns i området.

Varumottagning

Ingen form av varumottagning sker till och från området idag.

Störningar

Buller

En intern bullerberäkning har utförts baserat på trafikflödesdata från Trafikverkets webbtjänst Vägtrafikflödeskartan. Trafikbuller från E4:an har beräknats för området. Saltviksvägen har inte beräknats, då antalet fordon per dygn är så lågt (80 stycken) att det omöjligt kan ge upphov till buller som överskrider rådande gränsvärden. Buller från järnvägen beräknas inte eftersom spårtrafiken är nedlagd.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) föreskriver att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadens fasad inte bör överskrida 60 dB(A). Om detta överskrids ska trafikbuller hanteras i detaljplanen. Gränsvärdet vid en bostad som är max 35 kvadratmeter är 65 dB(A). Vid en uteplats i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dB(A) och maximal ljudnivå inte ligga högre än 70 dB(A).

De interna beräkningarna ger resultaten 60 dB(A) ekvivalent nivå och 63 dB(A) maxnivå när beräkningen utgår från att marken mellan E4:an och planområdet är hårdgjord. När beräkningen görs med mjuk mark blir resultatet 50 respektive 53 dB(A). I verkligheten är marken huvudsakligen mjuk och växtbegrädd. Slutsatsen är att trafikbullret från E4:an håller acceptabla nivåer vid planområdet.

Farligt gods

E4:an är närmaste primära led för transport av farligt gods. Planområdet ligger i huvudsak utanför den generella riskundersökningszon på 150 meter som framgår av

översiktsplanen. Där Saltviksvägen och E4:an ligger som närmast varandra vid planområdet är avståndet ungefär 140 meter och en smal remsa av planområdet hamnar alltså inom undersökningsavståndet. Det är inte lämpligt att placera ny bebyggelse inom den delen av planområdet, men den blygsamma omfattningen gör det omotiverat att ta fram en fördjupad riskundersökning för hela planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. En allmän vattenledning korsar planområdet i öst-västlig riktning nära Saltviksvägen. En anslutning för vatten finns vid en anslutningsväg väster om planområdet, vid den väg som leder till sommarstugorna vid vattnet.

Sommarstugorna norr om planområdet är anslutna till en gemensamhetsanläggning för dricksvatten. Gemensamhetsanläggningen (GA:5) löper tvärs igenom planområdet från norr till söder och ansluter till en vattentäkt i planområdets södra del. Ledningarna från vattentäkten ligger ovan mark.

Värme

Ingen centralproducerad värme finns att tillgå i området, bostäder försörjs med egna anläggningar.

El och optik

En mindre allmän luftledning löper tvärs igenom planområdet i nord-sydlig riktning, samt ytterligare en snett igenom västra änden i samma väderstreck. Det finns även markförlagd el.

Optik finns inom planområdets närhet.

Tele

Möjlighet för tele finns i området via fiber.

Avfall

Avfall hanteras via befintligt system för avfallshämtning. Återvinningsstation finns i centrala Älandsbro samt vid affärsområdet Ankaret.

8. Planförslaget

Natur

Mark och vegetation

Planförslaget föreslår att naturmark ska vara kvar i stora delar av planområdet och ska fungera som en skyddande ridå mot befintlig bebyggelse.

Den växlighet som försvinner med byggnationen ska så långt det är möjligt återskapas. Inom området för vård- och omsorgsboendet ska det återplanteras växlighet samt i direkt närhet till byggnaden, i den slänt som skapas mot vattenstråken.

Hänsyn ska tas till att de stora tallarna bevaras och de naturvärden som finns kring den östra delen av området närmare bäckmiljön. Planförslaget föreslår ett skyddsavstånd om 17–25 meter mot det vattenstråk som finns i nord och nordöst, benämnt som ”Naturmark och prickad mark, *marken får inte försees med byggnad*”.



Figur 10. Tall åt sydost

Foto: Monika Bertgren

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna inom området bedöms som goda för planerad användning. Området utgörs i stort av ytligt förekommande silt och morän (Översiktlig PM/Geoteknik 2021-05-25).

Planförslaget anpassar maximal byggrättsvolym till de förhållanden som prövats i den geotekniska utredningen.

Geohydrologiska förhållanden

Enligt gjorda undersökningar (Översiktlig PM/Geoteknik 2021-05-25) så bedöms de hydrogeologiska förutsättningarna inom området som goda för planerad användning. Grundvattennivån ligger ca 2 m under befintlig mark.

Planförslaget lokaliserar byggrätten till ett område där den enligt planunderlaget utgör en risk för den befintliga vattentäkten GA:05. Se vidare under avsnitt Teknisk försörjning.

Markföroreningar

Utifrån gjorda undersökningar (PM Miljöteknisk markundersökning 2021-05-26) så finns förhöjda halter av arsenik i en provpunkt där huset ska placeras, punkt 21T04.

Planen medför kostnader för sanering av förorenad mark. Samhällsförvaltningen bedömer att omfattningen är begränsad då hanteringen inte medför några extraordinära saneringsåtgärder. Inga massor med föroreningsnivåer i nivå med farligt avfall beräknas uppstå och kommunen bedömer att sanering är både rimligt och möjligt att genomföra.

Inför markarbeten i form gräv-, schakt- eller anläggningsarbeten eller vid byggnationer ska föroreningarna inte riskera att spridas, byggas in eller lämnas kvar. I samband med schaktning kan det uppstå behov av ytterligare provtagning.

En bestämmelse (a₇) om villkor finns i planförslaget som anger att *startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningen har avhjälpits*,

Inom den platå som i planförslaget är kvartersmark har uppgifter framkommit att det kan finnas gamla fordon nedgrävda. Den största delen av detta område ligger inom Naturmark och endast en mindre bit av kvartersmarken finns inom aktuellt område. Byggnation av huset kommer att ske längre ifrån platån vilket innebär att ingen åtgärd behöver ske här för byggnationens skull.

Markradon

Planförslaget gör inga regleringar utifrån radonförhållandena, då marken räknas som normalradonmark. Byggteknisk hantering av radon, i det här fallet att uppföra bebyggelsen radonskyddat, hänvisas till senare skeden i PBL-processen.

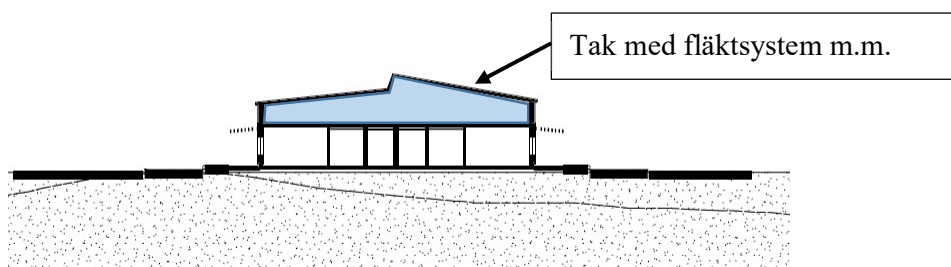
Fornlämningar

Om fornlämningar hittas i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas, i enlighet med kulturmiljölagen 2 kap 10§ andra stycket (SFS 1988:950).

Bebyggelseområden

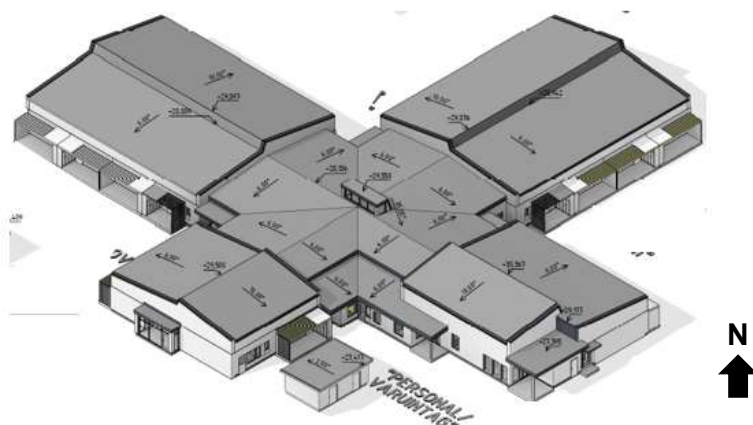
Bostäder

Planförslaget medger en huvudbyggnad som ska uppföras i en våning. Ventilation, m.m. ska förläggas under tak vilket gör att byggnadens höjd blir högre för att tekniska anläggningar ska få plats. Det är ventilationshuven från fläktrummet som gör attnockhöjden behöver regleras till angiven meter i höjd.



Figur 11. Illustration av en sektion av byggnaden.

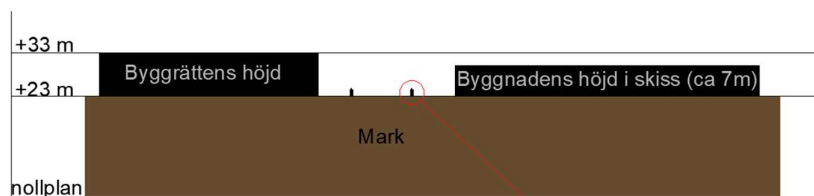
Tyréns AB



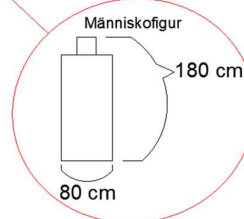
Figur 12. Skiss av byggnaden.
Tyréns AB

Huvudbyggnadens höjd regleras med ennockhöjd om 33 meter som i planförslaget anges med *högsta nockhöjd över kartans nollplan*. Plankartans höjdsystem anger läget för kartans nollplan. Kartans nollplan utgår från vattnet. Regleringen lämnar marginal av hänsyn till möjlighet att justera i projekteringsprocessen, men reglerar till en höjd som bedöms vara lämplig som maxhöjd. Planförslaget anger att *största byggnadsarea är 2700 m²*, i vilken även komplementbyggnader har räknats in. Exploateringsytan upptar en stor del av den avsatta kvartersmarken, som är snäv av hänsyn till de två

Nockhöjd maxläge vs. skiss



Figur 13. Skissen är några meter lägre än maximal höjd i byggrätten.

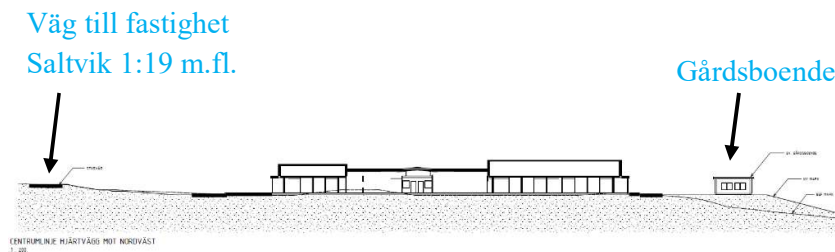


vattendragen i planområdet. Planförslagets *genomförandetid* är 5 år.

Byggnadsvolymen baseras på tidiga skisser som sökanden tillhandahållit i planarbetet. Där är byggnaden utformad som ett kors och i varje utskjutande huskropp finns lägenheter med tillhörande uteplats. I huvudbyggnaden finns utrymme för ett 20-tal lägenheter, gemensamma utrymmen och personalutrymmen. Utanför huvudbyggnaden finns uteplatser, tre gårdsboenden och möjlighet för källsortering och förråd.

I området är marken sluttande. Till platsen där byggnaden ska stå ska det tillföras massor för att skapa en plan markyta.

Fler sektionsritningar finns med som bilaga till planförslaget.



Figur 14. Bild på en sektionsritning
Tyréns AB

Tillgänglighet

I området där vård- och omsorgsboendet ska stå kommer mer massor att tillföras för att skapa en plan yta för huset. Vidare eftersträvas att området ska vara så plant som möjligt för att få en fungerande utemiljö för olika användningsområden, exempelvis parkering och varutransporter. En asfalterad väg löper runt byggnaden där varje utskjutande huskropp har en handikapparkering i anslutning till entrén.

Utanför den mer anordnade uteplatsen ska det anläggas mer naturmark.

Nya byggnader som uppförs måste följa föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR).

Kulturmiljö och gestaltning

Eftersom planförslaget rör en helt annan sorts användning än de befintliga omkringliggande fritidshusen och bostäderna, kommer den nya bebyggelsen att se annorlunda ut än den befintliga. Volymen hålls dock nere så mycket som möjligt och mycket naturmark bevaras i planområdet runt omkring kvartersmarken.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till lek och rekreation finns fortfarande kvar i området där det i planförslaget anges Natur.

Naturmiljö

Runt byggrätten samt längs med vattendragen planläggs för naturmark. Syftet med det är att bevara en natur-lik karaktär i området, tillgodose skyddsavstånd mot vattendragen samt att skapa avskärmning mellan olika bebyggelsegrupper.

Vattenområden

Vattendragen genom planområdet förses med ett skyddande naturstråk och prickad mark (mark som inte får bebyggas) som sträcker sig 17–25 meter åt varje håll från respektive vattendrag. Syftet är att upprätthålla en god blå-grön infrastruktur genom området och att bibehålla strandskyddets funktion med allmän tillgång till strandlinjen.

Upphävande av strandskydd

När en detaljplan ändras, ersätts av en ny eller upphävs, återinträder strandskyddet enligt miljöbalken (1998:808). Föreslagen ny detaljplan föreslår att strandskyddet upphävs inom fastigheten del av Saltvik 2:35 inom kvartersmark. På plankartan markeras området med a, *strandskyddet är upphävt*.

Som särskilt skäl för en strandskyddsdispens åberopar kommunen miljöbalken 7 kap 18c §, punkt 5: *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. Tillgång till särskilt boende bedöms vara ett allmänt intresse och eftersom planarbetet föranleds av en brist på vårdplatser bedöms intresset vara angeläget. Möjligheten att tillgodose intresset på annan plats har prövats genom spatial analys av kommunalt ägd mark. Det bedöms rimligt att tillgodose ett allmänt intresse på mark som kommunen har rådighet över.

Dispensen har prövats mot MB 17:18c.5 genom analys i flera steg. Analysen har genomförts i en kombination av datoranalys i GIS-verktyg och manuell handläggning, för att undersöka om verksamhetens behov kan mötas på en annan plats. Ett antal egenskaper/ kriterier som verksamheten uppgivit att de behöver har använts i analysen, till exempel att platsen ska ligga inom ett visst avstånd från stadskärnan i Härnösand. Med hjälp av kriterierna sållades några möjliga alternativa platser på kommunägd mark fram i datoranalysen och därefter bedömde Samhällsförvaltningen de platsernas lämplighet manuellt, på ungefär samma sätt som vid en ansökan om planbesked.

En sammanfattning av analysprocessen kan läsas i bilaga till planförslaget, *Sammanfattning av prövning mot MB 17:18c.5*. Inför granskning har redovisningen kompletterats med en närmare beskrivning av bakgrunden till de valda kriterierna. Dessa två beskrivningar bör läsas tillsammans med varandra och med planbeskrivningen.

Analysen har inte kunnat hitta områden utan strandskydd som uppfyller den planerade verksamhetens behov. Utifrån det resultatet bedömer Samhällsförvaltningen att intresset inte kan tillgodoses utanför strandskyddat området.

Åtgärden som vidtas bedöms inte komma att väsentligen förändra livsvillkoren för djur- och växtarter. Allmänhetens tillgänglighet till vattenstråken och närmiljön bedöms inte försämrats av åtgärden.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att det blir en förändring för den befintliga Saltviksvägen då en ny tillfartsväg behöver anslutas till området. Se vidare text under rubrik Utfarter. Inga förändringar sker med befintliga anslutningsvägar. I planförslaget regleras befintlig enskild väg som Trafik med egenskapen utfart (j).

Byggnader får inte placeras inom Trafikverkets tillståndspliktiga zon. Planförslaget föreslår därför en 12 meter bred markyta med prickad mark från vägområdet som inte får bebyggas. Inom vägområdet och säkerhetszonen får ingenting uppföras, för aktuellt område är säkerhetsavståndet 7 meter från vägkant. Arbeta eller uppförande inom själva vägområdet kräver tillstånd från väghållaren enligt Väglagen §43.

Gång- och cykeltrafik

Inom kvartersmark för vård- och omsorgsboende finns möjlighet för ett cykelförråd.

Det planeras för närvarande inte för en gång- och cykelled längs med Saltviksvägen.

Arbetet pågår för närvarande med att revidera kommunens översiktsplan 2011–2025. Översiktsplanen 2040 har under våren 2021 varit ute på samråd och projektet planeras pågå till år 2022.

I översiktsplanen finns skrivet om den gamla banvallen mellan Härnösands central och Mörtsal. Det står bland annat att omvandlingen av banvallen mellan Älandsbro kommundelscentrum och Härnösands tätort är en prioriterad utvecklingsfråga för arbetspendling, motion och friluftsliv. Stråket är också viktigt för besöksnäringen och naturturismen då det i sin helhet ska ses som en förlängning av den befintliga Höga- Kusten-leden.

Översiktsplanen föreslår även att ett planprogram eller utvecklingsstrategi för området kring Banvallen mot Älandsbro ska tas fram.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 200 meter från en busslinje. Det optimala vore om verksamheten fick en busshållplats i anslutning till planområdet. Länstrafikens hållplatsplacering kan inte regleras i detaljplanen, men planområdet har goda möjligheter att anslutas till länstrafiken.

Med anledning av den markanvändning planförslaget föreslår kan det bli aktuellt med en översyn av aktuell busslinje för att tillhandahålla god service gällande kollektivtrafik, exempelvis pendlingsmöjligheter till och från området.

Övrig motortrafik

Den verksamhet som planförslaget möjliggör medför en ökning av trafikflöden, eftersom det uppstår en ny målpunkt. En del av servicetrafiken, som exempelvis återvinning och renhållning, antas tillkomma på veckobasis, medan exempelvis matleveranser antas ske oftare och andra sorters trafik mer sällan. Personal får antas resa till och från målpunkten på daglig basis.

Det ändrade trafikflödet antas inte överskrida gatunätets kapacitet, eftersom flödet enligt tillgängliga uppgifter är lågt i utgångsläget, se även avsnitt Gator och trafik.

Parkering

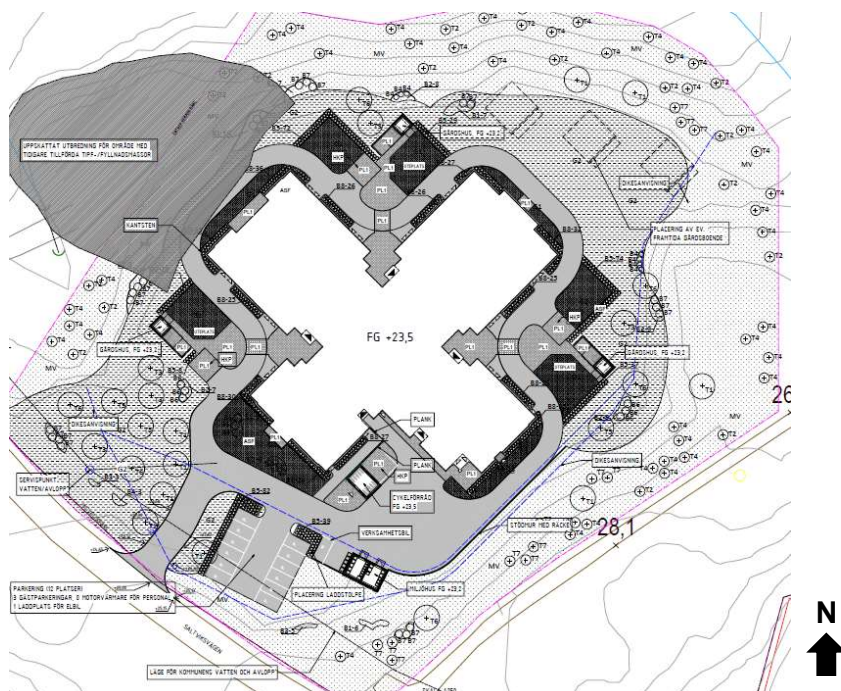
Parkering sker på den egna fastigheten.

I de tidiga skisser som sökanden tillhandahållit i planarbetet är det är främst markparkeringar utritat, men det finns även en carport som är till för en verksamhetsbil. För vård- och omsorgsboendet beräknas behovet vara 12 stycken parkeringsplatser varav 9 är avsedda för personalparkering och 3 för gästparkering. Vidare finns 4 handikapparkeringar vid varje utbyggnad av huset i de tidiga skisserna.

Utfarter

Planförslaget föreslår en ny in- och utfart till vård- och omsorgsboendet från Saltviksvägen.

Anslutningspunkt för ny in- och utfart till området har utgått ifrån den plats som sammantaget blir bäst med hänsyn till siktförhållanden, höjdnivåer och planering av tomten.



Figur 15. Bild på byggnad med anslutningsväg
Tyréns AB

Bedömningen är att hastigheten på Saltviksvägen bör sänkas då ingen av de befintliga anslutningsvägarna uppfyller Trafikverkets regler enligt VGU (Vägar och gators utformning). Bedömningen är dock att de befintliga anslutningsvägarna längs sträckan är sämre än den som planförslaget föreslår varför sänkt hastighet på sträckan bedöms vara en motiverad åtgärd.

Varumottagning

Användningsområdet vård och omsorgsboende som planförslaget föreslår medför en viss transport med varor. Varutransporter till och från området beräknas ske några gånger i veckan.

Störningar

Buller

Planområdet klarar gällande gränsvärden för trafikbuller i den beräkning som gjorts gentemot trafiken på E4:an, som är närmaste större väg. Eftersom gränsvärdena klaras i utgångsläget regleras inte planförslaget utifrån den aspekten.

Ljudnivå inomhus regleras i föreskrifterna i Boverkets byggregler (BBR).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns allmänna ledningar för vatten inom planområdet. Ledningen behöver flyttas med anledning av byggnation av vård- och omsorgsboendet och tryggas i planförslaget med ett *markreservat för allmänna underjordiska ledningar*, med beteckningen *u*.

En anslutning för vatten finns vid anslutningsväg väster om planområdet, vid den väg som leder till fritidshusen vid Saltviksstrand.

Det är möjligt att anordna avlopp till vård- och omsorgsboendet.

Dricksvattentäkten som finns inom planområdet och förser fritidshusområdet norr om området med dricksvatten ingår i gemensamhetsanläggningen (GA:5). För denna har en särskild utredning tagits fram, se bilaga Brunnsutredningen (PM Brunnsutredning 2021-06-22) beskriver att brunnen är en kalkkälla som är en knapp meter djup och att det under byggtiden finns stor risk att brunnens vattennivå och kvalitet bli påverkad av planerade schakter och arbeten under entreprenaden. Utredningen beskriver att vattenkällan bör ersättas innan entreprenaden startar för att säkerställa att användarna inte blir utan vatten.

Exploatören ansvarar för att ersätta den vattenförsörjning som går förlorad genom förlust av vattentäkten i GA:5 inom planområdet. Ett avtal som reglerar formen för ersättningen ska

upprättas mellan exploatören och gemensamhetsanläggningens medlemmar. Exploatören ansvarar för att inleda förhandling.

Dagvattnet inom området ska så långt som möjligt omhändertas lokalt genom infiltration. Dikesavrinning planeras inom området och befintlig naturmark bedöms kunna ta emot och fördröja större vattenmängder innan det avleds via anordnade diken, befintliga diken och vattenstråk i området till recipient.

Värme

Vård- och omsorgsbyggnaden föreslås ska värmas upp med bergvärme.

El och optik

El och optik finns strax utanför området. Möjlighet till anslutning finns.

Tele

Möjlighet till anslutning finns eftersom det ligger optik i områdets närhet.

Avfall

Avfall hanteras via befintligt system för avfallshämtning. Återvinningsstation finns i centrala Älandsbro samt vid affärsområdet Ankaret.

Renhållningsfordon ska kunna angöra området och hämta avfall utan backande rörelser.

9. Genomförande

Organisation

Tidplan

Detaljplanen som hanteras med ett standardförfarande och förväntas kunna antas av samhällsnämnden under hösten 2021.

Preliminär tidsplan:

Samråd

juni/juli 2021

Slutlig granskning

september 2021

Antagande SAM

oktober 2021

Planen vinner laga kraft tre veckor sedan beslut om antagande har kungjorts och inget överklagande har lämnats in.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inom områden med detaljplan ska kommunen vara huvudman för allmänna platser, om det inte finns skäl till annat. Kommunen är huvudman för allmän plats Natur inom planområdet och ansvarar således för skötsel av naturmarken.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Naturmark

Kommunalt huvudmannaskap.

Vård- och omsorgsboendet – kvartersmark

Enskilt huvudmannaskap.

Ledningar

Härnösand energi och miljö AB är huvudman för allmänna vattenledningar.

Härnösand elnät AB är huvudman för elnätet inom planområdet.

Avtal - markanvisning

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan exploatören och Härnösands kommun. Kommunstyrelsen beslutade i § 29 den 2 februari 2021 att godkänna ett markanvisningsavtal för rubricerade fastigheter där Härnösands kommun är markägare.

Avtalet reglerar villkoren för exploatering för aktuellt planområde. Några punkter som bland annat avtalet reglerar är:

- Exploatören ansöker om och bekostar detaljplanen. Planarbetet ska ske i samarbete med Härnösands kommun. Kostnaden för planändringen bekostas av exploatören och ingen planavgift tas ut i samband med bygglovet. Exploatören betalar däremot bygglovsavgift enligt gällande taxa.
- Anvisningen ger Exploatören möjlighet att planlägga marken i samband med det säkerställa förutsättningarna för kommande byggprojekt. Exploatören ska informera hur projektet tar form.
- Vid undertecknande av avtalet ska exploatören erlagga en markanvisningsavgift.
- Överenskommen köpeskilling.
- Ett köpekontrakt ska upprättas.
- Exploatören ansöker och bekostar fastighetsbildnings- och andra förrättningsåtgärder även lagfart för den nybildande fastigheten.
- Exploatören har rätt att göra grundundersökningar och övriga byggförberedande åtgärder.
- Eventuell omdragning/flytt av ledningar i marken bekostas av exploatören, alternativt ledningsägaren.
- Exploatören ansvarar för att bekosta och undersöka om

det finns behov av arkeologiska utgrävningar och underökningar på fastigheten.

- Den skog som står på fastigheten tillfaller inte exploatören.

Avtal – vattenförsörjning

Exploatören ansvarar för att ersätta den vattenförsörjning som går förlorad genom förlust av vattentäkten i GA:5 inom planområdet. Ett avtal som reglerar formen för ersättningen ska upprättas mellan exploatören och gemensamhetsanläggningens medlemmar. Exploatören ansvarar för att inleda förhandling.

Fastighetsrätt

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att nedanstående fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämja med detaljplanen. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäteriet. Den sökande ansöker om förrättningen.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning GA:5. Gemensamhetsanläggningens placering ligger där vård- och omsorgsbyggnaden kommer att placeras och kommer därför att omprövas. Ersättningsfrågan hanteras inom en lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för att initiera att den befintliga gemensamhetsanläggningen omprövas.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Inom planområdet finns ett officialservitut för väg, akt 2280–03/2.6. som är till förmån för fastigheterna Saltvik 1:19, 1:59 och 1:60.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Allmänna ledningar inom u-område är tryggade genom ledningsrätt.

Akt 2280–02/48.1 Ledningstyp: Vatten och avlopp.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks av berörd ledningsägare.

Teknik

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Planområdet har tillgång till teknisk försörjning i form av vatten, el och optik. Befintliga ledningar för vatten behöver flyttas och ledningsrätten omprövas. Övrig teknisk infrastruktur bedöms kunna ligga kvar i sitt läge. Till planområdet ska avlopp anslutas. I ledningsrätt för vatten innefattas avlopp och ledningsrätten kan komma att omprövas.

Ekonomi

Planekonomi

Härnösands kommun upprättar detaljplanen och exploatören bekostar planändringen.

Ett planavtal är tecknat mellan Härnösands kommun och fastighetsägaren.

Kostnader för allmän plats

Planförslaget bedöms inte medföra några förändrade kostnader för skötsel av allmän plats.

Kostnader för kvartersmark

För kvartersmarken måste en lantmäteriförrättning genomföras för att marken ska säljas av kommunen till exploatören. Kostnaden baseras på lantmäteriets gällande taxa.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Sökande står för kostnaden för den fastighetsbildning som krävs i och med genomförandet av detaljplan. Sökande står även för kostnaden för omprövning av gemensamhetsanläggningen gällande vattenförsörjning GA:5.

Saneringskostnader

Planförslaget medför kostnader för sanering av förorenad mark. Samhällsförvaltningen bedömer att omfattningen är begränsad då hanteringen inte medför några extraordinära saneringsåtgärder. Genomförd undersökning har inte påvisat någon förekomst av föroreningshalter i nivå med Farligt Avfall varför kommunen bedömer att sanering är både rimligt och möjligt att genomföra.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Anslutningsavgift kommer att tas ut vid anslutning till kommunalt VA.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden påbörjats har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

10. Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Den visar att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att ha negativ inverkan på de miljökategorierna som finns i checklistan.

Naturmiljö och allmänhetens tillgänglighet

Konsekvenser för planens genomförande är att naturmark tas i anspråk för att det ska bli möjligt att bygga ett vård- och omsorgsboende. Resterande delar inom planområdet planläggs som det är idag, naturmark och lokalgata.

Marken kommer att behöva fyllas ut för att det ska bli en plan yta för vård- och omsorgsboendet. Naturmiljön invid byggnaden blir i byggskedet påverkad eftersom befintlig växlighet försvinner men exploatörens ambition är att återplantera området igen. Tillförseln av massor kommer att resultera att det blir slänter invid byggnaden. Dessa har så långt det är möjligt planats ut för att göra ett så litet ingrepp i naturmiljön som möjligt.

Stor del av naturmarken blir kvar i området och människor, vuxna som barn, i planområdets närhet eller besökande kan

fortsättningsvis använda området för rekreation och lek.
Naturmark blir juridiskt fastslagen i en detaljplan av förslaget.

Bedömningen är att planförslaget inte medför negativa konsekvenser för området som helhet.

Skuggning och utsikt

Planförslaget innebär att en ny byggnad tillkommer på platsen som idag är naturmark. Området som kommer att fyllas upp med massor får en annan karaktär än hur det ser ut idag på platsen. Planförslaget bedöms inte medföra väsentligt försämrad utsikt eller skuggning för de bostadsfastigheter som ligger söder om planområdet.

Trafikflöden

Den verksamhet som planförslaget möjliggör medför en ökning av trafikflöden, eftersom det uppstår en ny målpunkt. Det ändrade trafikflödet antas inte överskrida gatunätets kapacitet, eftersom trafikflödet enligt tillgängliga uppgifter är lågt i utgångsläget.

Gemensamhetsanläggning för Vatten

Den verksamhet som planförslaget möjliggör medför att befintlig vattenkälla inte kan vara kvar med anledning av att byggnationen förstör källan. En åtgärd finns framtagen för att trygga framtida vattenförsörjning för sommarstugorna som är ansluten till källan.

Anslutningsväg

Föreslagen anslutningsväg till vård- och omsorgsboendet uppfyller inte Trafikverkets regler om bl.a. siktlinjer enligt VGU (Vägar och gators utformning). Kommunen bedömer att hastigheten på Saltviksvägen bör sänkas med anledning av att befintlig och planerad anslutningsväg inom planområdet och de

som ligger i anslutning till det inte uppfyller Trafikverkets regler enligt VGU.

En ansökningsprocess är initierad av kommunen om att sänka hastighet för Saltviksvägen.

Fastighetsrättsliga frågor

- Mark för bostadsändamål (kvartersmark), inom del av Saltvik 2:35 kan avstyckas till egen fastighet.
- Befintlig gemensamhetsanläggning GA:5 behöver omprövas.

11. *Medverkande*

Konsulter
Tyréns AB

Planförslaget har tagits fram av handläggare vid Samhällsförvaltningen, Härnösands kommun.

12. Revidering

Efter granskning har detaljplanen reviderats i följande avseenden:

I plankartan har egenskapsgränsen ersatts med en egenskapsgräns med administrativ gräns för att reglera administrativa bestämmelser i plankartan.

Härnösand 2021-10-11

Malin Sjöstrand
Plan- och byggchef

Linda Johansson
Planarkitekt

Bilaga: Planprocessen

Den kommunala planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarande

Tidsåtgång cirka 12 månader

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska samråda om detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådstiden ska pågå i minst tre veckor och kungörs i ortstidningen samt på kommunens anslagstavla.

Underrättelse

När detaljplaneförslaget har redigerats efter de inkomna synpunkterna från samrådet ska förslaget ut på granskning under två veckor. Innan granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget. Underrättelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och innehålla information om detaljplaneförslaget och hur granskningsprocessen går till.

Granskning

Under granskningen ges myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Granskningen är sista chansen att yttra sig på och har man inte yttrat sig efter granskningen kan man förlora sin rätt att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan endast mindre ändringar av planförslaget göras. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande

Samtliga synpunkter som förs fram under granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna

från samrådet ska inkluderas i utlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare.

Antagande

Kommunfullmäktige eller samhällsnämnden antar detaljplanen.

Laga kraft

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet kungjorts och inget överklagande lämnats in.